Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 479

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I Algemeen

1. Inleiding en doel

Dit wetsvoorstel strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) met als doel het functioneren van Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) te verbeteren en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's te stimuleren.
VvE's kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de in het Energieakkoord voor duurzame groei gestelde besparingsdoelstelling voor de gebouwde omgeving.[1] Bij de circa 121.000 VvE's in ons land gaat het om ongeveer 1,2 miljoen appartementen bestemd voor bewoning. Dat is een aanzienlijk deel van de woningen in de gebouwde omgeving in Nederland. Deelnemende partijen hebben in het Energieakkoord[2] afgesproken om energiebesparing te realiseren van gemiddeld 1,5% per jaar, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de Europese Richtlijn voor energie-efficiëntie.[3] Deze afspraken richten zich behalve op de gebouwde omgeving, ook op het vergroten van de energie-efficiëntie in de industrie, de agrarische sector en het overige bedrijfsleven. Dit wetsvoorstel verbetert de mogelijkheden van VvE's om tot verduurzaming van het appartementsgebouw over te gaan. Daarnaast beoogt het voorstel de mogelijkheden te vergroten voor VvE's om het benodigde onderhoud van appartementsgebouwen te verrichten. Uit onderzoek is gebleken dat VvE's vaak te weinig middelen hebben om het benodigde onderhoud uit te voeren. Het reserveren voor onderhoud gebeurt door de nodige VvE's in de praktijk onvoldoende om het benodigde onderhoud en geplande vernieuwingen te doen.[4] Door te voorzien in een minimale jaarlijkse reservering en de verduidelijking van de mogelijkheden om leningen aan te gaan, is de verwachting dat VvE's beter in staat zijn het benodigde

[1] Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 223.
[2] Kamerstukken II 2014/14, 30 196, nr. 202.
[3] Richtlijn 2012/27/EU van het Europees parlement en de Raad van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie, tot wijziging van Richtlijnen 2009/125/EG en 2010/30/EU en houdende intrekking van de Richtlijnen 2004/8/EG en 2006/32/EG (Pb EU 2012 L 315/1).
[4] Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 226.

kst-34479-3
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

onderhoud aan het appartementsgebouw te laten verrichten. Dit voorstel volgt op een op 12 juni 2014 door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer gestuurde brief waarin hij deze wijzigingen heeft aangekondigd.[5] In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op de aanleiding en redenen voor de voorgestelde wetswijzigingen, de inhoud van het wetsvoorstel, de handhaving en de te verwachten effecten.

2. Aanleidingen en redenen voor de voorgestelde wijzigingen

2.1 Aanleidingen voor verdere aanpassing van het appartementsrecht

Voorgeschiedenis

De voorgestelde wijzigingen sluiten aan bij eerdere wijzigingen op het gebied van het appartementsrecht. In het bijzonder is door de wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 van het BW (Stb. 2005, 89) het reservefonds geïntroduceerd. Dit reservefonds is bedoeld voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Een reservefonds is verplicht voor alle VvE's sinds 1 mei 2008. Het doel van het reservefonds is te voorzien in middelen voor onderhoud van het gebouw. Regelmatig onderhoud maar ook uniformiteit in de uitvoering (bijvoorbeeld een gebouw met raamkozijnen met zelfde uiterlijk en kwaliteit) hebben een positieve invloed op zowel het woongenot als de waarde van het pand en dus op de verkoopprijs van ieder individueel appartementsrecht. Als het onderhoud achterwege blijft, zullen op den duur gebreken aan het pand ontstaan. Dit leidt niet alleen tot woonongemak en waardevermindering van het appartement hetgeen voor zowel de eigenaren (vermogensverlies) als de hypotheekverstrekker een ongewenste situatie is, maar heeft ook een negatieve uitstraling naar de omgeving.

Minimale vulling van het reservefonds

Bij de introductie van het reservefonds is geen minimale hoogte van de reservering opgenomen. Er leken voldoende prikkels aanwezig te zijn om een goed reservefonds op te bouwen. Daarom werd het voorschrijven van een vast minimum toen niet nodig geacht. Verder was de achterliggende gedachte dat het benodigde bedrag zodanig afhangt van de eigenschappen van het gebouw dat er voor de vaststelling van het jaarlijks minimaal te reserveren bedrag voor ieder gebouw maatwerk nodig is.[6] Uit in 2013 uitgevoerd onderzoek van onderzoeksbureau Companen[7] naar het functioneren van VvE's blijkt dat een aanzienlijk deel van de VvE's onvoldoende reserveert om het benodigde onderhoud en de geplande vernieuwingen te doen. De onderzoekers hebben hiertoe diverse gesprekken gevoerd met gemeenten en belangenorganisaties. Tevens is voor het onderzoek een enquête uitgevoerd onder VvE's. De onderzoekers concluderen dat de introductie van de verplichting van het reservefonds in 2005 weliswaar heeft geleid tot verbeteringen ten opzichte van de situatie daarvoor, maar dat daarin stagnatie is opgetreden. Concreet komt uit het onderzoek naar voren dat 81% van de VvE's over een onderhoudsfonds beschikt en dat van die VvE's 76% van mening is dat dit fonds voldoende

[5] Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 226.
[6] Kamerstukken II 2003/04, 28 614, nr. 5, blz. 7.
[7] Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 123. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de motie van de leden Van Bochove (CDA) en De Boer (VVD) tijdens de begrotingsbehandeling van BZK 2012, waarin de regering wordt verzocht te bekijken op welke wijze het functioneren van Vereniging van Eigenaars (VvE's) geoptimaliseerd kan worden en de kwaliteit van organisaties die onder een keurmerk werken, verbeterd kan worden (TK, vergaderjaar 2011/12, 33 000 VII, nr. 71).

gevuld is. Dat zou betekenen dat ongeveer 40% niet of onvoldoende reserveert. Echter, uit het onderzoek komt tevens naar voren dat feitelijk 51% van de VvE's te weinig reserveert. Een deel van de VvE's is dus onterecht in de veronderstelling dat voldoende wordt gereserveerd. Daarnaast functioneert zo'n 33% van de VvE's slecht tot matig. Dit houdt praktisch in dat er sprake is van een inactieve vereniging die bijvoorbeeld wordt gekenmerkt doordat de VvE geen jaarlijkse ledenvergadering houdt, geen gevuld reservefonds heeft, onderverzekerd is voor de opstal etc. Voorts blijkt dat van de in het handelsregister ingeschreven VvE's (67% in 2012) slechts 35% een meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) heeft om de vulling van het reservefonds te onderbouwen. VvE's die niet voldoende reserveren hebben in wezen onvoldoende geld in kas om het gebouw goed en voldoende tijdig te onderhouden.
Daarnaast geven grote gemeenten aan veelvuldig met ernstig achterstallig onderhoud en niet naar behoren functionerende VvE's te maken te hebben. Bij deze groep VvE's is het sinds 2011 mogelijk voor een gemeente om in te grijpen via de artikelen 127a van Boek 5 BW en artikel 12D van de Woningwet. Een gemeente kan gebruik maken van deze mogelijkheid in geval van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor gebruik als afzonderlijk geheel niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. Van de vooraankondiging om van deze bevoegdheid gebruik te maken, blijkt in de praktijk al een activerende werking uit te gaan.

Uit het voorgaande volgt dat er in wezen twee situaties kunnen worden onderscheiden, namelijk (1) inactieve VvE's die niet reserveren voor onderhoud en (2) actieve VvE's die niet of te weinig reserveren voor het onderhoud.
Naar aanleiding van een algemeen overleg tussen de Tweede Kamer en de Minister voor Wonen en Rijksdienst op 27 maart 2013, heeft de Minister opdracht gegeven aan de faculteit rechtswetenschappen van de Open Universiteit de mogelijkheden te onderzoeken tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's. Ruim twee derde van de respondenten bij dit onderzoek gaf aan dat in de praktijk is gebleken dat VvE's het reservefonds vaak onvoldoende regelen. In dit onderzoek is vervolgens de aanbeveling gedaan dat de wet een regel voor de vulling van het reservefonds zou moeten bevatten.[8] Deze regel zou een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw kunnen zijn of een vulling op basis van een gedegen opgesteld meerjarenonderhoudsplan (MJOP).[9]
Tijdens bijeenkomsten met vertegenwoordigers van partijen uit het veld, zoals VvE Belang, VGM NL, NHG, gemeenten en diverse VvE-juristen in 2013 en 2014 is eveneens gepleit voor een verplichte minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds. Als mogelijkheid daarvoor is toen een percentage genoemd van de herbouwwaarde van het gebouw met een uitzondering voor VvE's die op basis van een MJOP kunnen onderbouwen dat met een lagere reservering kan worden volstaan. Wanneer VvE's een lager bedrag reserveren, dan kan het bestuur, een lid van de VvE en in het uiterste geval de gemeente de VvE hierop aanspreken. Deze nieuwe norm voor afdracht in het reservefonds zal een bijdrage leveren aan het reserveren door de groep actieve VvE's die niet of te weinig reserveert voor het onderhoud. Voor het verbeteren van het reserveren voor onderhoud voor de inactieve VvE's zullen naast de nieuwe wettelijk verplichte norm de bestaande wettelijke middelen worden benut, waaronder de hiervoor genoemde mogelijkheid voor de gemeente om bij slecht functionerende VvE's in te grijpen in geval van een ernstige

[8] Kamerstukken II 2013/14, 2726, nr. 226 (bijlage, blz. 32).
[9] Kamerstukken II 2013/14, 2726, nr. 226 (bijlage, blz. 32).

dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet (de zgn. «machtigingswet»; artikel 127a).[10]

Aantrekken van financiering (leningen) door VvE's

Een tweede aanleiding betreft de thans bestaande onduidelijkheid over de mogelijkheden voor VvE's om leningen aan te gaan. Hoewel er maar zeer beperkt leningen worden verstrekt aan VvE's, blijkt er onder VvE's wel vraag te zijn naar mogelijkheden voor externe financiering. Deze financiering kan worden gebruikt om het noodzakelijke onderhoud te bekostigen of om over te gaan tot verduurzaming. Uit onderzoek door onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy is gebleken dat er interesse bestaat bij VvE's om te lenen met het oog op het treffen van verduurzamingsmaatregelen.[11] Bij de behoefte aan externe financiering voor investeringen in energiebesparing is van belang dat VvE's deze maatregelen over het algemeen zien als investeringen die buiten het reguliere onderhoud vallen. Voor deze investeringen worden daarom veelal geen middelen gereserveerd. Gevolg daarvan is dat energiebesparende maatregelen vaak op de lange baan worden geschoven of in het geheel niet worden uitgevoerd. Investeringen in het verbeteren van de energieprestatie (bijvoorbeeld isolatiemaatregelen) hebben voor de appartementseigenaar ook directe positieve effecten. Ze leiden veelal tot meer comfort en lagere woonlasten. De lagere woonlasten geven ruimte om de lening af te betalen. Inmiddels stelt het door de overheid opgerichte Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) sinds juni 2015 ook aan VvE's leningen voor energiebesparingsmaatregelen beschikbaar. Het is wenselijk dat ook private financiële instellingen meer bereid zijn om leningen te verstrekken aan VvE's.
Behalve bij investeringen in energiebesparende maatregelen kunnen VvE's ook behoefte hebben aan externe financiering in geval van onverwacht onderhoud. In die situatie moet de VvE op korte termijn over de benodigde financiële middelen kunnen beschikken. Datzelfde is het geval wanneer blijkt dat de reservering in het reservefonds nog onvoldoende is om benodigde (onderhouds-) ingrepen te plegen. Het is mogelijk om de VvE-leden daarvoor eenmalig een bijdrage te vragen. Een VvE-lid dat daartoe vanuit eigen middelen niet in staat is, kan al naar gelang zijn persoonlijke omstandigheden een lening afsluiten om deze bijdrage te voldoen. Echter, een VvE lid kan in de situatie verkeren geen lening te kunnen of willen afsluiten. Het aangaan van een geldleenovereenkomst door de VvE kan dan noodzakelijk zijn om de maatregelen te kunnen financieren. Bovendien kunnen leden van VvE's ook tot de conclusie komen dat een werkwijze waarbij eenmalig aan de individuele leden een bijdrage wordt gevraagd uit eigen middelen of via een persoonlijke lening teveel tijd in beslag neemt en daardoor minder efficiënt is. In het geval er nieuwe appartementseigenaren komen, zou telkens weer die afspraak gemaakt moeten worden voor een extra bijdrage. Het kan dan efficiënter zijn om ook in deze gevallen ervoor te kiezen dat de VvE zelf een lening aangaat. Op deze manier hoeven de leden dan niet een groot bedrag ineens bij te dragen. Wanneer wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden is de rente van deze lening onder voorwaarden aftrekbaar van de inkomstenbelasting.[12] Kortom, hoewel er in bepaalde gevallen behoefte aan is om als VvE een lening aan te gaan, gebeurt dit in de praktijk slechts in zeer beperkte mate. Een belangrijke reden daarvoor is de onzekerheid bij zowel banken als VvE's of het

[10] Waar in de toelichting naar artikelen zonder nadere aanduiding wordt verwezen, betreft het artikelen uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
[11] USP, 2014, Marktonderzoek energiebesparing en financiering onder VvE's.
[12] Besluit van 10 juni 2010, onderdelen 10.3 en 10.4, DGB2010/921, Stcrt. 2010, 8462.

afsluiten van leningen door VvE's is toegestaan. Ook op basis van de huidige modelreglementen is niet geheel zeker in hoeverre het afsluiten van een lening mogelijk is. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan. De vrees bestaat dat een lening met een VvE nietig is dan wel door de VvE kan worden vernietigd. Dit is een belangrijke reden voor de meeste banken om terughoudend te zijn bij het sluiten van een leenovereenkomst met een VvE. VvE's van hun kant zijn ook terughoudend bij het aangaan van leningen omdat de individuele leden hoofdelijk aansprakelijk zijn.[13]
Om aan de onduidelijkheid ten aanzien van het kunnen afsluiten van een lening een einde te maken, wordt in het hiervoor genoemde rapport van de faculteit rechtswetenschappen van de Open Universiteit als mogelijkheid genoemd om in de wet nader aan te geven voor welke doelen leningen aan VvE's kunnen worden verstrekt. Tevens bevat het rapport aanbevelingen voor wijziging in de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE-leden ten aanzien van een lening.[14]

2.2 Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen

Minimale vulling reservefonds

Door in de wet geen verplichting op te nemen met betrekking tot het jaarlijks minimaal te reserveren bedrag voor onderhoud, wordt aan de wettelijke verplichting tot reserveren in beginsel al voldaan wanneer men een miniem bedrag reserveert. In paragraaf 2.1 is uiteengezet dat er door een aanzienlijk deel van de VvE's feitelijk te weinig wordt gereserveerd voor onderhoud, waarbij een deel van de VvE's in de veronderstelling is dat er wél voldoende wordt gereserveerd. Dit gaat ten koste van het onderhoud van het gebouw. Een duidelijke wettelijke norm waarin een minimale verplichte vulling van het reservefonds is opgenomen, beoogt te bevorderen dat VvE's die thans te weinig reserveren in de toekomst wel voldoende gaan reserveren. Verder kunnen VvE-leden die wel voldoende in het reservefonds willen reserveren zonder meerderheid van stemmen in de algemene ledenvergadering van de VvE met het huidige juridische instrumentarium de andere eigenaren niet dwingen een hoger bedrag voor onderhoud te reserveren. Zelfs wanneer een bedrag dat evident ontoereikend is om de kosten van het onderhoud te dekken, kunnen «goedwillende» VvE-leden daar geen tegenwicht tegen bieden. Een gang naar de rechter heeft veelal geen zin aangezien aan de wettelijke plicht tot het hebben van een reservefonds is voldaan. In elk geval is een noodzakelijke gang naar de rechter belastend. Om voldoende onderhoud te kunnen waarborgen en om VvE-bestuurders en VvE-leden die wel voldoende willen reserveren te ondersteunen, is het daarom noodzakelijk dat een ondergrens aan de jaarlijkse afdracht in het reservefonds verplicht wordt. Het verder stimuleren van het reserveren is ook relevant in verband met het aangaan van leningen door VvE's. Enerzijds kunnen daarmee onvoorziene kosten (in de toekomst) eenvoudiger ondervangen worden en hoeft de VvE minder snel een lening aan te gaan. Anderzijds zorgt een aantoonbaar voldoende reservefonds ervoor dat VvE's indien zij willen lenen een kredietwaardige partij zijn en blijven.
Omdat het benodigd onderhoud per gebouw verschilt, is het belangrijk VvE's de keuze te geven om te reserveren op basis van een algemeen verplicht percentage van de herbouwwaarde of op basis van een gebouwspecifiek MJOP. In het modelreglement van 2006 is overigens al wel de eis opgenomen dat het reservefonds gevuld dient te worden ter uitvoering van het opgestelde MJOP. Voor andere, eerdere gesplitste complexen geldt deze eis nog niet aangezien voor die gebouwen oudere

[13] Zie artikel 113 lid 5.
[14] Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 226 (bijlage, blz. 32).

modelreglementen gelden, terwijl juist bij die complexen – gezien de ouderdom – de onderhoudsbehoefte vaak groter is.
Om de verplichting door te voeren dat de jaarlijkse reservering in het reservefonds een bepaalde minimale hoogte heeft, is een wetswijziging noodzakelijk. Deze wetswijziging betreft een aanvulling op artikel 126 lid 1. Alle betrokken VvE's moeten binnen 3 jaar na inwerkingtreding van de wet aan de nieuwe wettelijke eisen voldoen. Dat betekent dat VvE's vanaf dat moment ieder jaar de in dit wetsvoorstel opgenomen minimale reservering moeten doen.[15]

Aantrekken van externe financiering

Voor het verduidelijken van de mogelijkheden voor het aangaan van leningen door VvE's is een wetswijziging noodzakelijk. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven spelen twee aspecten een rol, namelijk (1) de terughoudendheid van banken met het verstrekken van leningen aan VvE's die samenhangt met de opvatting dat de huidige regels (Titel 5.9 van het BW en de zogeheten splitsingsreglementen) rond VvE's te weinig richting en zekerheid bieden over de mogelijkheden en voorwaarden waaronder VvE's leningen kunnen aangaan, en (2) de wettelijke belemmeringen voor het aangaan van leningen door VvE's. Het betreft bij (2) de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden voor schulden van de vereniging.

Belangrijk uitgangspunt van titel 5.9 van het BW is de belangenbehartiging door de VvE van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Hiertoe is in artikel 126 lid 1 onder meer opgenomen dat de VvE het beheer voert over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Ten aanzien van de betekenis van het begrip beheer is artikel 3:170 BW van belang. Op grond van artikel 3:170 lid 1 BW kunnen handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, door ieder der deelgenoten (in dit geval VvE-leden) zo nodig zelfstandig te worden verricht. In het tweede lid van artikel 3:170 BW is opgenomen dat voor het overige het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen, tenzij een regeling anders bepaalt. Onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de gemeenschap verschuldigde prestaties. In het derde lid van artikel 3:170 BW, ten slotte, is opgenomen dat tot andere handelingen betreffende een gemeenschappelijk goed dan in de vorige leden vermeld, uitsluitend de deelgenoten tezamen bevoegd zijn. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen valt volgens het eerder genoemde rapport van de Open Universiteit van 7 februari 2014 ook onder beheer. Het aangaan van een lening door de VvE ten behoeve van het (laten) uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen valt daarmee binnen de bevoegdheden van de VvE. Het gaat dan om maatregelen die betrekking hebben op de gedeeltes van het gebouw die in gemeenschappelijk beheer zijn, zoals het dak en de gevel. Privégedeeltes vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren van die gedeeltes.

Het BW bevat geen uitdrukkelijk verbod voor het aangaan van leningen door een VvE. In geschillen betreffende het aangaan van een lening of het besluit van een VvE over het al dat niet aangaan van een lening heeft de rechter tot dusverre geen uitspraken gedaan waaruit zou blijken dat het aangaan van een lening de wettelijke bevoegdheden van een VvE tot beheer zou overschrijden. Een besluit tot het aangaan van een lening is normaliter ook niet in strijd met de goede zeden of openbare orde.

[15] Zie artikel 126 lid 2, zoals voorgesteld in onderdeel D van artikel I, alsmede artikel II.

Daarom is lenen op grond van het BW door een VvE in beginsel is toegestaan. Omdat de lening in het belang van de eigenaars moet zijn, moet er bij het nemen van een besluit door de VvE tot het aangaan van een lening een adequate afweging van belangen plaatsvinden.[16] Het besluit en de besluitvorming, waarin die belangenafweging naar voren komt, moet duidelijk zijn vastgelegd. Uitgangspunt is dat appartementseigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de besluitvorming omtrent het aangaan van de lening. De appartementseigenaren die tegen een lening zijn, hebben binnen het wettelijk stelsel mogelijkheden om tegen besluiten op te komen. Besluiten die in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid of die in strijd met het reglement tot stand komen, kunnen door de burgerlijk rechter worden vernietigd (artikel 130 juncto 2:15 en 2:8 BW) dan wel zijn van rechtswege nietig (artikel 2:14 jo. 129 BW). Deze vernietiging c.q. nietigheid geldt in beginsel ook jegens derden, zoals een geldschieter.[17] Daar bovenop kan de vergadering op grond van artikel 131 lid 4 in afwijking van de wettelijke regeling en de statuten het bestuur aanwijzingen geven met betrekking tot de uitoefening van zijn taak.

Binnen het wettelijk kader speelt ook het reglement van de VvE een belangrijke rol. Iedere VvE dient als onderdeel van de akte van splitsing immers een reglement te hebben (artikel 111 sub d). Het reglement moet, gebaseerd op de bepalingen van artikel 112 lid 1, onder meer inhouden welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en moet een regeling bevatten voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de gemeenschappelijke gedeelten). Op grond van artikel 129 juncto artikel 2:14 BW is een besluit van de VvE dat in strijd is met het reglement (als onderdeel van het splitsingsreglement) nietig. De discussie in de praktijk of het aangaan van leningen door VvE's wel of niet is toegestaan, heeft vooral betrekking op de uitleg van die reglementen.

Voor de reglementen van VvE's wordt voor een belangrijk deel gebruik gemaakt van zogeheten modelreglementen vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Het reglement van een bepaalde VvE hoeft dus niet uitsluitend te bestaan uit het modelreglement. Het is mogelijk dat voor een VvE specifieke onderdelen worden aangepast of aangevuld.
Er zijn in de loop der tijd vier modelreglementen tot stand gekomen; Modelreglement 1973, Modelreglement 1983, Modelreglement 1992 en Modelreglement 2006. Deze modelreglementen zijn in de praktijk nog allemaal in gebruik, omdat het reglement vanwege de eisen van een 4/5e meerderheid en de benodigde medewerking van beperkt rechthebbenden niet vaak wordt gewijzigd.[18] Geen van de modelreglementen bevat een expliciet verbod op het aangaan van leningen of aantrekken van externe financiering. Omdat een specifiek reglement van een appartementengebouw niet perse één op één hetzelfde hoeft te zijn als het modelreglement, kan een specifiek reglement wel een verbod op het aangaan van leningen door de VvE bevatten. De discussie over de vraag of leningen aan VvE's al dan niet zijn toegestaan, richt zich echter niet alleen op deze specifieke reglementen maar ook op de uitleg en interpretatie van de modelreglementen. Een aantal artikelen in de modelreglementen kan

[16] Dit volgt uit artikel 126 jo. 2:8 BW. Vgl. Rb Noord-Holland 4 juni 2013, ECLI:NL-:RBNHO:2013:4766, r.o. 5.3.
[17] De mogelijkheden voor een derde om zich in dergelijke gevallen te beroepen op het feit dat hij het gebrek in de besluitvorming die leidde tot de overeenkomst kende noch behoorde te kennen zijn beperkt – vgl. Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5*2008, nr. 526, onder c.
[18] De eis van 4/5^{e} meerderheid geldt wanneer het bestuur meewerkt. Zonder medewerking moeten alle leden meewerken met de wijziging. Vgl. artikel 139.

namelijk op verschillende wijzen worden uitgelegd en geïnterpreteerd. Gevolg daarvan is dat regelmatig wordt betoogd dat het aangaan van leningen door een VvE in strijd is met de modelreglementen.

De volgende bepalingen uit de modelreglementen kunnen op verschillende wijze worden uitgelegd.

a. «Het vermogen (of de middelen) van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige (andere) baten.»[19]

Dit artikel komt in alle modelreglementen voor. Over de vraag of geld uit leningen hieronder kan worden geschaard, wordt verschillend gedacht.

b. «(...)
   - «5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
   - 6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
   - 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
   - 8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.[20]

   (...)»

De bepalingen onder b. komen in min of meer dezelfde bewoordingen eveneens in alle reglementen terug. Met name het zevende lid is van belang. De vraag is of deze bewoordingen het aangaan van een lening uitsluiten. Dat hangt af van de uitleg. Eén uitleg is dat hiermee wordt opgelegd hoe de VvE aan de vereiste middelen moet komen. Een andere uitleg is dat het bepalen van een extra voorschotbijdrage niet uitsluit dat

---

[19] Artikel 30 van Modelreglement 1973, Artikel 31 Modelreglement 1983 en Modelreglement 1992, Artikel 43 Modelreglement 2006.

[20] Artikel 37 Modelreglement 1973, Artikel 38 Modelreglement 1983 en Modelreglement 1992, Artikel 52 Modelreglement 2006.

er een lening wordt aangegaan waarmee er voldoende geld in de kas komt om tot uitvoering over te gaan.

c. In de Modelreglementen van 1973, 1983 en 1992 is verder opgenomen dat tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, slechts door de vergadering kan worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Uitzondering daarop zijn dan contracten die betrekking hebben op het normale beheer (Modelreglement 1973), het onderhoud (Modelreglement 1983) of op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud (Modelreglement 1992). In het Modelreglement 2006 is deze bepaling niet meer opgenomen.

Een uitleg die hieraan in de praktijk wordt gegeven is dat het aangaan van een lening iets anders is dan een contract met betrekking tot beheer of onderhoud en dat een lening meestal een langere looptijd heeft dan één jaar. Die redenering leidt er dan toe dat het VvE's niet zou zijn toegestaan een lening aan te gaan. Tegelijk is ook een uitleg dat de mogelijkheid voor VvE's om een lening langer dan een jaar aan te gaan er wel is, aangezien het reglement het verder niet uitsluit. Deze verschillende uitlegmogelijkheden zorgen voor onduidelijkheid – en rechtsonzekerheid – in de praktijk, mede omdat titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek geen expliciete bepalingen bevat over het aangaan van leningen. Dit kan problemen veroorzaken voor VvE's die behoefte hebben aan (extra) financiële middelen om het gebouw in goede staat te houden of energiebesparende maatregelen willen treffen om het comfort te verbeteren en de woonlasten te verlagen. De discussie over de vraag of het VvE's is toegestaan om leningen aan te gaan heeft mede als gevolg dat financiers maar in zeer beperkte mate leningen verstrekken aan VvE's. Duidelijkheid over de mogelijkheden die een VvE heeft om leningen aan te gaan, is van belang voor een succesvol gebruik van de leningsmogelijkheden die het NEF vanaf medio 2015 aan VvE's biedt en voor het verstrekken van leningen aan VvE's door banken.

Aanpassing van de modelreglementen zou de bestaande onzekerheid weg kunnen nemen, maar daar zijn voor VvE's veel kosten mee gemoeid. Bovendien vergt het de medewerking van het bestuur op basis van een besluit met een meerderheid van ten minste 4/5^{e} van het aantal stemmen, en medewerking van de beperkt rechthebbenden, zoals de hypotheekhouder. Het is derhalve niet te verwachten dat een groot deel van de VvE's het reglement hierop zal aanpassen. Het is van belang dat VvE's hun gebouwen goed onderhouden en energiebesparende maatregelen kunnen nemen, en dat zij daarvoor dezelfde mogelijkheden hebben als andere woningeigenaars. Daarom is het nodig om door middel van een wetswijziging de in de praktijk hierover bestaande onduidelijkheid weg te nemen.

Zoals hiervoor aangegeven, zijn er naast de in de praktijk levende onzekerheid over het al dan toegestaan zijn van leningen door VvE's, nog andere bepalingen in de appartementstitel die voor VvE's en VvE-leden een belemmering vormen om een lening aan te gaan. Dit betreft met name de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden. De hoofdelijke aansprakelijkheid binnen een VvE jegens een derde is geregeld in artikel 113. Uit dit artikel blijkt dat de VvE-leden hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens een externe partij in het geval er sprake is van een schuld, bijvoorbeeld een lening. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de VvE voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.

In het geval van een deelbare schuld is ieder VvE-lid aansprakelijk voor zijn eigen deel. In het geval van een ondeelbare schuld is een VvE-lid aansprakelijk voor de gehele schuld. Normaliter is een geldlening een deelbare schuld behalve als daarover in de overeenkomst van de geldlening andere voorwaarden zijn opgenomen. Het komt voor dat verstrekkers van leningen in overeenkomsten tot geldlening opnemen dat de lening een ondeelbare schuld vormt, waardoor de aansprakelijkheid van de VvE-leden aanzienlijk zwaarder wordt dan wanneer de hoofdregel van deelbaarheid zou zijn gevolgd. Dergelijke bedingen vormen een belemmering voor zowel de VvE als de individuele appartementseigenaren om een lening aan te gaan. Appartementseigenaren zullen als gevolg van zo'n beding niet snel instemmen met een voorstel van de VvE om een lening aan te gaan, omdat ze daarmee het risico lopen voor de gehele schuld aangeslagen te worden. Om ervoor te zorgen dat geldleningen niet aangemerkt kunnen worden als ondeelbare schulden, is een aanpassing van artikel 113 noodzakelijk.
Verder volgt uit hetzelfde artikel dat degenen die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld van een VvE ook na verkoop van het appartementsrecht aansprakelijk blijven voor schulden. Ook dit aspect vormt een belemmering voor VvE's en vooral voor individuele appartementseigenaren om leningen aan te gaan. Appartementseigenaren zullen ook hierdoor minder geneigd zijn in te stemmen met een voorstel van de VvE een lening aan te gaan. Immers, ook nadat een VvE-lid zijn of haar appartement heeft verkocht, is het denkbaar dat de financier jaren later alsnog een deel van de schuld van de VvE (als deze in gebreke blijft) komt opeisen bij de voormalige appartementseigenaar. Deze belemmering kan alleen worden weggenomen door aanpassing van artikel 113.

3. Inhoud wetsvoorstel

3.1 Stimuleren van reserveren

In het wetsvoorstel is een aanvulling op artikel 126 lid 1 opgenomen ten aanzien van het in standhouden van een reservefonds. Voorgesteld wordt om een minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds verplicht te stellen. VvE's hebben daarbij de keuze uit twee opties. De jaarlijkse reservering bedraagt (a) minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw of (b) het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van het MJOP. De volgende eisen worden aan een MJOP gesteld. Het onderhoudsplan moet door de vergadering van eigenaars zijn vastgesteld en moet een periode van ten minste tien jaar beslaan. De benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de eventuele vernieuwingen moeten erin opgenomen zijn, samen met een berekening van de kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Indien er geen sprake is van een actueel onderhoudsplan of indien het vastgestelde onderhoudsplan niet aan de materiële eisen voldoet, dan is het mogelijk dat de vereniging de leden hierop aanspreekt of een of meerdere VvE-leden de vereniging hierop aanspreken, indien nodig via een gerechtelijke procedure.[21]
Op deze wijze wordt rekening gehouden met verschillen in aard en omvang van het benodigde onderhoud. Een MJOP geeft het beste weer

---

[21] Op grond van artikel 126 lid 3 ziet de VvE toe op nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Andersom kunnen de leden de vereniging aanspreken in het kader van de beheerstaak van de VvE (artikel 126 lid 1). Eventueel kan besluitvorming ook plaatsvinden met vervangende toestemming van de kantonrechter, indien één of meer appartementseigenaars niet meewerken of zich niet verklaren (artikel 121 lid 1).

hoe de staat van een gebouw is en welke onderhoudsmaatregelen in de loop der jaren nodig zullen zijn. Vanuit die optiek geniet een reservering op basis van een MJOP de voorkeur. Echter, een nadeel is dat er wel kosten gemoeid kunnen zijn met het (laten) opstellen van een MJOP ook al hoeft het MJOP niet te worden opgesteld door een (gecertificeerd) bedrijf of deskundige. Het VvE-bestuur of VvE-leden mogen ook zelf het MJOP opstellen. Een algemene verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan zou in ieder geval voor kleine VvE's een aanzienlijke financiële last tot gevolg kunnen hebben en tot hogere nalevingskosten leiden. Het percentage van de herbouwwaarde van het gebouw heeft dergelijke kosten niet tot gevolg. In tegenstelling tot de WOZ-waarde vormt de herbouwwaarde een goede indicatie van de kosten die gemaakt moeten worden om een gebouw in goede staat te houden. Een aanzienlijk deel van de WOZ-waarde omvat de ligging van een pand. Concreet wordt hier gedoeld op de kwaliteit van de woonomgeving, uitzicht en ligging in een ontspannen of gespannen woningmarkt. Onderhoudskosten zijn echter meer verwant met de bouwkosten dan de marktwaarde van een woning. Verder blijven bij de herbouwwaarde ook de grondkosten buiten beschouwing.[22]

De herbouwwaarde wordt ook gehanteerd bij het bepalen van brand- en opstalverzekeringen en wordt gebaseerd op een drietal kenmerken. Er wordt gekeken naar type woning, kwaliteit van de bouwdelen en de inhoud van de woning. Bij de kwaliteit van de bouwdelen wordt er gekeken naar de fundering, dak en constructie, gevel en afbouw en afwerking. Hierbij kan de aanwezigheid van zonnecollectoren en PV-panelen ook nog van invloed zijn. Bij de berekening van de inhoud van de woning moeten in het geval van appartementencomplexen de traphuizen en liftinstallaties ook worden meegenomen. Verder is de vastgestelde herbouwwaarde inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs en opruimingskosten.

Volgens artikel 136 is een VvE verplicht een brand- en opstalverzekering af te sluiten en de herbouwwaarde die hierin standaard is opgenomen is een goede maatstaf voor de minimale jaarlijkse reservering. Doordat de brand- en opstalverzekering structureel wordt geherwaardeerd zal de herbouwwaarde actueel blijven. Het reserveren van een minimum percentage van de herbouwwaarde is hierom een goed alternatief voor een MJOP. De keuze voor de 0,5% is mede gebaseerd op een aanbeveling afkomstig uit een rapport van Companen uit 2008.[23] In dit rapport wordt gesteld dat op basis van statistische gegevens een jaarlijkse reservering gebaseerd 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde toereikend is. Dit wordt bevestigd in recent door een extern bureau uitgevoerd onderzoek. Daarin wordt geconcludeerd dat 0,5% van de herbouwwaarde als maat voor de jaarlijkse reservering een goede indicatie is.[24]

Het in het reservefonds opgenomen bedrag is onderhevig aan inkomstenbelasting. Dit is echter niet wezenlijk anders dan voor eigenaren van andere woningen. Ook deze eigenaren zullen geld reserveren voor onderhoud aan de woning en ook dat bedrag is onderhevig aan inkomstenbelasting.

In het wetsvoorstel is een overgangstermijn van drie jaar opgenomen om VvE's, die op het moment van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel nog niet een dergelijke jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds realiseren, in de gelegenheid te stellen de verplichte minimale reservering te realiseren.

---

[22] Companen 2008, *Ontwikkeling interactieve VvE Onderhoudsmeter*, blz. 6.
[23] Companen 2008, *Ontwikkeling interactieve VvE Onderhoudsmeter*, blz. 8.
[24] Het Nieuwe VvE Beheer, *Reservering voor planmatig onderhoud bij VvE's; Sparen Loont*, februari 2016.

3.2 Vergemakkelijken van lenen

In het wetsvoorstel is als tweede aanvulling op artikel 126 opgenomen dat een VvE een overeenkomst van geldlening kan aangaan, tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt. Hiermee wordt verduidelijkt dat het aangaan van leningen door VvE's is toegestaan. Uitgangspunt bij investeringen is dat VvE's een reservefonds beschikbaar hebben voor te verwachten onderhoud en dat indien nodig de vergadering van eigenaars kan beslissen een extra bijdrage van VvE-leden te vragen. Het aangaan van een lening vormt een aanvulling hierop. In paragraaf 2.1 is hier uitgebreid op ingegaan.
Het is mogelijk om in het reglement op te nemen dat de VvE uitsluitend voor bepaalde doeleinden leningen aan zal gaan, bijvoorbeeld uitsluitend ten behoeve van verduurzaming of de verbetering van de energieprestatie van het gebouw. Tevens is het mogelijk om in het reglement op te nemen dat de desbetreffende VvE geen leningen zal aangaan. Dat zal een uitdrukkelijke bepaling in het reglement moeten zijn. In het artikelsgewijs deel van deze toelichting wordt hier nog nader op ingegaan.
Daarnaast is in het wetsvoorstel een aantal wijzingen op het gebied van aansprakelijkheid van VvE-leden opgenomen. In artikel 113 wordt geregeld dat de schuld die voortvloeit uit een geldlening van de VvE, altijd deelbaar is. Hiermee wordt voorkomen dat leningen in overeenkomsten worden aangemerkt als ondeelbare schulden waardoor een VvE-lid aansprakelijk zou zijn voor de gehele geldlening van de VvE. Voorts is in het wetsvoorstel opgenomen dat een VvE-lid bij vervreemding (veelal: verkoop) van zijn appartement wordt ontslagen uit zijn aansprakelijkheid ten aanzien van zijn schulden die het gevolg zijn van een geldlening van de VvE. Voorwaarde daarbij is dat aan de verkrijgende eigenaar opgave is gedaan van het bestaan van die schuld. Die opgave vindt plaats door de notaris bij de overdracht, op basis van een verklaring die is afgegeven door het bestuur van de VvE. Dit betekent dat in de verklaring die wordt gehecht aan de akte van overdracht bij de verkoop van een appartement expliciet wordt opgenomen dat de verkoper wordt ontslagen van de aansprakelijkheid voor die schuld en dat de verkrijger aansprakelijk wordt. Hierbij wordt voorkomen dat de verkrijger de aansprakelijkheid overneemt van een schuld van de VvE zonder dat deze daarvan vooraf op de hoogte is gesteld. Daartoe wordt artikel 122 aangepast.

4. Te verwachten effecten en handhaving

4.1 Te verwachten effecten

Door het verplichten van een minimale jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wordt beoogd te stimuleren dat VvE's voldoende reserveren voor het doen van onderhoud. Bovendien kan bij aankoop van een appartementsrecht direct rekening worden gehouden met maandlasten waarbij de benodigde reservering voor onderhoud is inbegrepen. Daarmee worden de voorwaarden verbeterd om gebouwen in goede staat te houden, hetgeen bijdraagt aan een goede en veilige leefomgeving, alsmede waardebehoud of toename daarvan.
De wijzigingen op het gebied van het aangaan van leningen, zullen er naar verwachting ten eerste toe leiden dat noodzakelijke herstel- en onderhoudswerkzaamheden die de omvang van het reservefonds ontstijgen, kunnen worden uitgevoerd, zodat gebouwen in goede staat blijven. Bovendien is de verwachting dat de mogelijkheid om leningen aan te gaan, een stimulans vormt voor VvE's om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwen te doen met lagere verbruikskosten als gevolg.
Deze verwachting wordt ook uitgesproken in het rapport «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER

Rapport». Hierin is als oplossing genoemd het expliciet in het Burgerlijk Wetboek opnemen dat het verstrekken van een lening aan de VvE is toegestaan. Dit zorgt zowel voor financiële instellingen als voor VvE's voor de noodzakelijke duidelijkheid omtrent de mogelijkheden voor een VvE om een lening aan te gaan.[25]
In de evaluatie van de Machtigingswet, zoals eerder besproken op bladzijde 3, hebben de gemeenten Den Haag en Rotterdam de verwachting uitgesproken dat het wetsvoorstel bijdraagt aan een beter onderhoud door VvE's, doordat het voorstel zal zorgen voor meer en hogere bijdragen aan het reservefonds. Volgens de gemeenten geeft het wetsvoorstel kleine VvE's meer houvast, omdat deze hiermee verplicht worden een minimum bedrag voor onderhoud te reserveren.[26] Daarnaast geeft het gemeenten een extra instrument in handen om VvE's te wijzen op hun verplichting om een goed gevuld reservefonds te hebben.

4.2 Handhaving

Deze wetswijziging beoogt actieve VvE-leden en beheerders te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om de VvE op goede wijze te besturen en daarbij te kunnen zorgen voor een adequate onderhoudsreservering. Deze wetswijziging is met name van betekenis voor VvE's die onvoldoende reserveren in het reservefonds. Verschillende partijen uit de sector geven aan dat het in de praktijk vaak voorkomt dat één of enkele leden de besluitvorming om voldoende voor onderhoud te reserveren, blokkeren. Dit is voor een kleine VvE een groter probleem dan voor een grotere VvE aangezien hier één of twee tegenstemmen voldoende kunnen zijn om verhoging van de maandelijkse reservering tegen te houden. Met de minimumeisen voor de reservering kan het VvE-bestuur, maar bijvoorbeeld ook de gemeente, duidelijk maken aan alle appartementseigenaren welke onderhoudsreservering minimaal vereist is.
Daarnaast vormt het ontbreken van een concrete norm voor het reservefonds op dit moment een belangrijk obstakel voor de naleving van de verplichting om voldoende te reserveren. Weliswaar vereist de wet dát wordt gereserveerd, maar een concreet bedrag of percentage ontbreekt. Hierdoor is het voor VvE's onvoldoende duidelijk welk bedrag gereserveerd moet worden en kunnen VvE-leden elkaar hier niet goed op aanspreken. Door het invoeren van een concrete norm hebben VvE's meer houvast en kunnen VvE-leden zelf zien of er voldoende wordt gereserveerd. Is dit niet het geval, dan kunnen deze leden dit aan de orde stellen, bijvoorbeeld door het bestuur aan te schrijven of het onderhoud op de vergadering van de VvE te bespreken. Ditzelfde is van toepassing indien de VvE reserveert op basis van een onderhoudsplan. Wanneer dit onderhoudsplan niet aan alle voorgeschreven eisen voldoet, zoals dat er sprake moet zijn van een actueel plan en dat het plan de te verwachten benodigde werkzaamheden met kostenberekening moet bevatten, dan kan de in dit wetsvoorstel opgenomen verplichting een grond zijn voor een VvE-lid om de VvE op zijn verplichting aan te spreken. Dit lid kan bijvoorbeeld het onderhoudsplan op de vergadering van de VvE aan de orde stellen. Indien dat onvoldoende effect heeft, dan kan deze zich wenden tot de rechter om nakoming van de verplichting af te dwingen.

---

[25] Werkgroep integrale aanpak wegnemen belemmeringen VvE's, «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport» <https://www.vvebelang.nl/media/VvEBelang_SER_def.pdf>.
[26] Kamerstukken II 2015/16, 27 926, nr. 253.

4.3 Administratieve lasten en nalevingskosten

De nieuwe voorschriften ten aanzien van het reservefonds veroorzaken geen administratieve lasten voor de (leden van de) VvE en slechts zeer beperkte nalevingskosten. Bij de vormgeving van de regeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen voor burgers en bedrijfsleven, door ten eerste een keuze te bieden om te reserveren op basis van een MJOP dan wel de herbouwwaarde, en ten tweede deze verplichting te beperken tot gebouwen die (mede) voor bewoning bestemd zijn. De administratie voor VvE's ten aanzien van het reservefonds betreft geen nieuwe verplichting, maar alleen een nadere invulling daarvan. Zo zijn VvE's al verplicht om te reserveren voor het onderhoud. De VvE's die voldoende invulling geven aan deze verplichting hoeven niets te veranderen aan de huidige situatie. Wanneer er echter onvoldoende wordt gereserveerd zal de VvE, specifiek de vergadering van eigenaars, de reservering moeten aanpassen. Een VvE houdt normaliter al minimaal eenmaal per jaar een vergadering en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar.[27] In deze vergadering kan de begroting voor het komende (of reeds aangevangen) jaar worden vastgesteld, alsmede de periodieke bijdrage. De aanpassing van deze bijdrage naar aanleiding van de nieuwe wetgeving vergt daarom geen extra handelingen. Dit is ook door de praktijk in de reacties op de consultatie onderkend.[28]

Met betrekking tot de nieuwe bepaling omtrent het lenen hoeft de VvE zelf geen actie te ondernemen en is er evenmin sprake van administratieve lasten. De vergadering van eigenaars kan in haar besluitvorming immers zelf bepalen of zij een noodzaak ziet tot het afsluiten van een lening. Daarbij stelt de wet geen versterkte meerderheid verplicht, omdat er al genoeg waarborgen zijn in de huidige wetgeving en de bestaande modelreglementen ter bescherming van de minderheid.
De naleving van de verplichte minimale reservering leidt evenmin tot administratieve lasten voor notarissen. Deze voorschriften leiden slechts tot minimale nalevingskosten, die bovendien zijn beperkt tot appartementsgebouwen met woningen. Notarissen moeten immers bij de overgang van een appartementsrecht ten behoeve van de akte van overdracht reeds de omvang van het reservefonds opvragen bij het VvE-bestuur. Dit vindt plaats op basis van de verplichting in artikel 112.
De nieuwe mogelijkheden voor het aangaan van leningen veroorzaken een, zeer beperkte, extra handeling voor het notariaat. Bij de controle van het reservefonds kan de notaris meteen de eventuele schuld door een lening opnemen in de stukken. Er hoeft slechts eenmaal informatie gevraagd te worden aan de VvE. De opgave van de lening door het VvE-bestuur maakt onderdeel uit van de verklaring omtrent het reservefonds. Inschatting is dat dit uiteindelijk maximaal 2 minuten extra werk voor het notariaat behelst, aangezien af kan worden gegaan op de opgave van het bestuur. Het gemiddelde uurtarief van een notaris bedraagt zo'n € 250. Deze extra handeling kan dus worden gewaardeerd op € 8,33. In 2014 zijn er volgens het Kadaster 45.297 appartementen verkocht. Dit leidt tot maximaal € 377.324,01 aan extra kosten op jaarbasis voor het notariaat, die deze kosten eventueel doorberekent aan de koper van een appartementsrecht.
Voor banken zal het expliciet opnemen in het BW dat VvE's geld mogen lenen juist leiden tot minder administratieve handelingen, omdat hiermee duidelijk is dat elke VvE leningen kan aangaan, tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt. Dit maakt het eenvoudiger voor banken om bij een leningsaanvraag te onderzoeken of de VvE, op basis van het reglement in kwestie, een lening mag aangaan.

[27] Artikel 2:10, alsmede 2:48 BW.
[28] Zie onder meer de reacties van VvE-belang en de KNB.

4.4 Voorlichting

Er zullen in samenspraak met de belangenbehartigers bijeenkomsten in het land worden georganiseerd om de voorgestelde nieuwe regels uit te leggen, zodat gemeenten, beheerders, juristen, het notariaat en VvE bestuurders zich kunnen voorbereiden op de wetswijziging. Tevens zal het beschikbare voorlichtingsmateriaal van de rijksoverheid over het appartementsrecht hierop worden aangepast. Om VvE's te ondersteunen bij het verbeteren van de informatieverstrekking en communicatie, heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst in zijn brief van 3 maart 2016 over het functioneren in gemengde complexen (complexen waar zowel kopers als huurders wonen) aangegeven samen met VvE Belang en andere betrokken partijen (zoals gemeenten en bewoners) de mogelijkheden te zullen bezien om een handreiking op te stellen, bijvoorbeeld in de vorm van een app. Met deze te ontwikkelen handreiking zou binnen VvE's en gemengde complexen op eenvoudige wijze informatie toegankelijk kunnen worden gemaakt en worden gedeeld, onder andere met betrekking tot rechten en plichten van bewoners en eigenaars, het in het Meerjarenonderhouds-plan (MJOP) geplande onderhoud, mogelijkheden voor energiebesparing en de ondersteuning die daarbij door bijvoorbeeld de overheid wordt geboden.[29] Nieuwe en verbeterde wet- en regelgeving, zoals deze wetswijziging, kan hierbij dan ook worden betrokken.

4.5 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Het streven is de wet per 1 januari 2017 in werking te laten treden. Bij de inwerkingtreding is de vraag aan de orde of overgangsrecht moet worden opgenomen. Wat betreft de minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds is in het wetsvoorstel een overgangstermijn van drie jaar opgenomen. Dat betekent dat alle VvE's drie jaar na inwerkingtreding de minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds moeten realiseren. Verder wordt voor de wijzigingen in het aansprakelijkheids-regime voor leningen voorzien in eerbiedigende werking. In dit verband wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel II. Voor het inwerkingtreden van de wet wordt de Wet raadgevend referendum in acht genomen.

4.6 Gevolgde procedure en consultatie[30]

Ter voorbereiding van deze wijziging is meerdere malen gesproken met een aantal experts, belanghebbenden en belangenorganisaties zoals de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), een breed scala aan juridische experts waaronder rechtsgeleerden, advocaten en notarissen, de gemeenten Den Haag en Rotterdam, belangenbehartigers zoals VvE Belang en diverse banken. In de periode van 31 juli tot 30 september 2015 is een conceptvoorstel ter consultatie voorgelegd aan de KNB, NVvR (Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak) en de RvdR (Raad voor de Rechtspraak). Het wetsvoorstel is in deze periode ook via internet (https://www.internetconsultatie.nl/wet_verbetering_verenigingen_van_eigenaars) ter consultatie aangeboden om iedere geïnteresseerde de mogelijkheid te geven te reageren. Hierna wordt op hoofdlijnen ingegaan op de reacties die zijn gegeven en de wijze waarop hier mee is omgegaan door de regering. In totaal zijn 67 reacties binnengekomen, waarvan 65 reacties via de openbare internet-consultatie en een tweetal schriftelijke reacties van de gemeente Den Haag en de NVvR.

[29] Kamerstukken II 2015/16, 27 926, nr. 253.
[30] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Minimale vulling van het reservefonds

Ten aanzien van de verplichte reservering is men overwegend positief. Zo onderstreept de KNB in haar reactie het belang van een concrete normering van het reservefonds. De NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen) is van mening dat de VvE hiermee beter in staat wordt gesteld het benodigde onderhoud aan het appartementsgebouw te laten verrichten om het niveau van het vastgoed op peil te houden of te verbeteren. De gemeente Den Haag stelt dat de nieuwe wetweging een positieve ontwikkeling is.
Naast de veelal positieve reacties omtrent dit onderwerp zijn er ook vragen gesteld. Zo vroeg NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) zich in haar reactie af of een enkele toezegging tot financiering, zoals deze door (sommige) beleggers c.q. verhuurders wordt gedaan, ook geldt als reservering. Op basis van deze opmerking is de toelichting verduidelijkt.
In de consultatie is door sommige partijen naar voren gebracht dat het wenselijk zou zijn dat de reservering plaatsvindt door middel van een wettelijke verplichting tot het storten van het bedrag op de bankrekening van de VvE. Hoewel een storting de voorkeur geniet, kan een eis tot storting voor appartementseigenaars onredelijk zijn, omdat het beslag legt op middelen die vervolgens niet kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld investering in het appartementsgebouw. Garantstellingen of toezeggingen waarbij het geld gestort wordt zodra nodig, zijn daarom eveneens mogelijk. Het wetsvoorstel schrijft dan ook niet voor op welke wijze de reservering moet plaatsvinden.

Het MJOP en de 0,5% van de herbouwwaarde

Op dit onderdeel zijn veel reacties binnen gekomen. De algemene tendens is dat het MJOP zowel door VvE-bestuurders, appartementseigenaars als verschillende belangengroepen wordt gezien als een goede manier om de reservering voor het reservefonds vast te stellen. Dit wordt door de respondenten hoger gewaardeerd dan de vaststelling van de reservering op basis van een percentage van de herbouwwaarde. Er wordt dan ook door verschillende partijen geopperd om het MJOP te verplichten en het percentage buiten beschouwing te laten. Er is specifiek gekozen voor een keuze voor de VvE tussen het MJOP en het percentage van de herbouwwaarde. Vooral voor kleine VvE's kan het bezwaarlijk zijn een MJOP op te stellen.
Verder is er in de reacties een pleidooi gehouden om het MJOP nader te kwalificeren. Zo is voorgesteld om deze te verbinden aan een NEN norm terwijl andere groepen meer voelen voor een wettelijke specificatie van een MJOP. Hiervoor is niet gekozen omdat een dergelijke normering of aanscherping leidt tot extra kosten (administratief en financieel) en de verplichte inhuur van een gekwalificeerde deskundige terwijl het goed mogelijk is dat een VvE hier zelf de expertise voor in huis heeft.
Ten aanzien van het MJOP hebben verschillende respondenten aangegeven dat de periode waarop het MJOP betrekking moet hebben, langer zou moeten zijn dan vijf jaar zoals was opgenomen in het geconsulteerde wetsvoorstel. Naar aanleiding van deze reacties is besloten deze periode vast te leggen op tien jaar. De toelichting is hierop eveneens aangepast.
De standpunten over de 0,5% lopen in de reacties ver uiteen. Waar de respondenten wel eensgezind in zijn, is dat het percentage verder verduidelijkt en onderbouwd dient te worden. Verder waren er vragen over het gebruik van de herbouwwaarde in plaats van de WOZ waarde. De toelichting is op deze punten verder uitgebreid.

Verduidelijken van de mogelijkheid tot het aangaan van een lening

Over het algemeen is het beeld uit de reacties dat men positief is dat de mogelijkheid tot lenen verder verduidelijkt wordt. De KNB vindt dat het voorstel bijdraagt aan de rechtszekerheid omtrent de leenmogelijkheden en de NVM ziet met deze aanpassingen een verbetering van mogelijkheden voor VvE's om externe financiering aan te trekken ten behoeve van de verduurzaming van de appartementsgebouwen.
Een aantal respondenten plaatste kanttekeningen bij de mogelijkheid van VvE's om te lenen. Op zichzelf is de mogelijkheid voor een VvE om een lening aan te gaan niet nieuw, al komt het in de praktijk niet zo vaak voor. De voorgestelde wetswijziging wil de bestaande mogelijkheid verduidelijken. Het is aan de VvE zelf om te bepalen of er de noodzaak bestaat om een lening aan te gaan.
Op de vraag of men vond dat lenen alleen mogelijk moet zijn voor de in het geconsulteerde wetsvoorstel genoemde drie specifieke doelen gaf de meerderheid aan dat als een VvE eenmaal een lening aangaat dit het best gedreven kan worden door de genoemde doelen. Tegen de achtergrond dat het uitgangspunt is om VvE's geen thans bestaande bevoegdheden te ontnemen, is echter besloten om de mogelijkheid tot het aangaan van leningen niet te beperken tot specifieke doeleinden. Bovendien valt niet uit te sluiten dat andere dan de drie eerder opgenomen doelen eveneens wenselijke en passende doeleinden kunnen zijn. Op deze wijze hebben VvE's, evenals nu het geval is, optimale vrijheid om zelf te beslissen ten behoeve waarvan al dan niet een lening wordt aangegaan. Overigens ligt het nog steeds in de verwachting dat leningen met name zullen worden aangegaan voor verduurzaming van de gebouwen of voor onvoorzien groot onderhoud.
Verder is er bijzondere aandacht gevraagd voor de besluitvorming omtrent de beslissing om al dan niet een lening aan te gaan. Door verschillende juristen en belanghebbenden is de optie voorgesteld om een verzwaard quorum te hanteren van een 4/5^{e} meerderheid. Dit zou leiden tot een betere bescherming van de minderheid in de VvE. Er bestaan in onze optiek voldoende waarborgen voor de minderheid in de huidige structuur. Dit punt wordt in de artikelsgewijze toelichting verder verduidelijkt. Voorts zijn in voorkomende gevallen ook de beschermende bepalingen van de titels 7.2A en 7.2B betreffende consumentenkredietovereenkomsten en kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen van toepassing.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

De NVvR en KNB hebben betreffende dit punt gewezen op ondeelbare bedingen en eventuele bedingen die een soortgelijk effect zouden kunnen hebben, zoals borgstelling of een contractueel overeengekomen hoofdelijke aansprakelijkheid voor het gehele bedrag. Naar aanleiding hiervan is de toelichting verduidelijkt, in die zin, dat dergelijke constructies de medewerking van appartementseigenaars zullen vergen en daarom niet snel zullen voorkomen.

Overige aandachtspunten

Door Actal is gewezen op de initiële regeldruk effecten voor VvE's, professionals en eigenaren van appartementsrechten. Naar aanleiding van deze reactie is de toelichting op een aantal punten verduidelijkt en uitgebreid. Ten aanzien van de kosten met betrekking tot de kennisname van de wetgeving ziet de regering geen effecten op de regeldruk. Dit werd

in de consultatie bevestigd door de praktijk.[31] De wetgeving is een aanvulling op bestaande wetgeving en behelst dus geen nieuw instrument. In dat kader is de verwachting dat de voorgenomen voorlichting, aangekondigd in § 4.4, voldoende is.
Verschillende partijen hebben naar voren gebracht dat het aandeel van iedere individuele appartementseigenaar in het reservefonds naar breukdeel wordt belast in box 3. Het bezwaar dat hierbij wordt aangekaart is dat de eigenaar niet vrijelijk kan beschikken over het geld noch kan meenemen wanneer men verhuist. Belasting in box 3 wordt als onredelijk bezwarend gezien. Zoals eerder tijdens een overleg met de Tweede Kamer op 15 januari 2015 is aangegeven door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, is het feit dat het gereserveerde bedrag aan inkomstenbelasting onderhevig is voor de appartementseigenaar niet wezenlijk anders dan voor de «andere woningeigenaars die ook moet sparen voor zijn onderhoud en hiervoor geld opzij moet leggen. Ook dit bedrag wordt belast in box 3.[32] Wanneer men verhuist kan het eigen breukdeel van het gereserveerde bedrag niet uit het reservefonds worden gehaald. Echter dit bedrag kan wel worden verdisconteert met de verkoopprijs van het appartement.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel I, onderdeel A

In onderdeel A zijn twee wijzigingen opgenomen om belemmeringen bij het aangaan van een lening door de VvE voor de individuele appartementseigenaar weg te nemen. Binnen het huidige wettelijk kader regelt artikel 113 de aansprakelijkheid voor schulden van de eigenaars die lid zijn van een vereniging van eigenaars. Zo bepaalt het tweede lid dat een appartementseigenaar een bijdrage moet doen voor de kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke appartementseigenaars. In beginsel betaalt iedere appartementseigenaar voor elk appartementsrecht een gelijk deel. Dat is anders als in het reglement van de vereniging van eigenaars een andere verhouding is opgenomen. In vervolg daarop bepaalt het derde lid dat indien de appartementseigenaars voor een in het tweede lid genoemde schuld jegens de schuldeisers gezamenlijk aansprakelijk zijn en de verschuldigde prestatie deelbaar is, zij ieder verbonden zijn voor een deel, in de verhouding bedoeld in dat tweede lid. De eigenaren zijn gezamenlijk aansprakelijk als ze ook gezamenlijk partij zijn bij de overeenkomst waaruit die schuld voortvloeit. Als de schuld een deelbare prestatie is, dan is elke appartementseigenaar daarmee aansprakelijk voor zijn eigen deel. Een verbintenis tot het betalen van een geldsom, zoals met geldleningen, is in beginsel een deelbare prestatie, tenzij daarover in de overeenkomst voor het aangaan van de lening iets anders is bepaald. Verder is in het vijfde lid van artikel 113 bepaald dat voor de schulden van de vereniging degenen die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld, met de vereniging hoofdelijk verbonden zijn, en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding bedoeld in het tweede lid. Dit betekent dat een appartementseigenaar voor zijn eigen deel aansprakelijk blijft voor schulden, ook nadat hij of zij het appartementsrecht heeft verkocht, als diegene de appartementseigenaar was toen de schuld van de vereniging is ontstaan. Indien de vervreemder de schuld aan de verkrijgende partij zou willen overdragen, is in beginsel toestemming nodig van de schuldeiser (zie artikel 6:155 BW e.v.). Bevat de lening bovendien een beding dat de lening als ondeelbaar moet worden beschouwd, dan is eenieder

[31] Zie in dit verband bijvoorbeeld de consultatiereactie van VvE-belang en de KNB, te vinden op www.internetconsultatie.nl.
[32] Kamerstukken II 2014–15, 30 196, nr. 297, p. 18.

hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Deze aspecten vormen voor VvE-leden een beletsel om in te stemmen met een lening door de VvE, omdat men dan zelfs na verhuizing naar een andere woning nog geconfronteerd zou kunnen worden met een schuld van de VvE uit het verleden.
Om deze belemmeringen weg te nemen, wordt voorgesteld een regel op te nemen die de aansprakelijkheid voor de lening, bedoeld in artikel 126 lid 3, laat overgaan op de verkrijgende appartementseigenaar. Complementair aan deze regel is de informatievoorziening aan de verkrijger: deze moet juist en volledig worden geïnformeerd over (het gedeelte van) de schuld waarvoor hij aansprakelijk wordt. Deze wijziging wordt mede in artikel 122 verwerkt. Deze wijziging is van belang omdat een verkrijger daarmee niet kan worden belast met aansprakelijkheid voor een schuld zonder dat vooraf te weten. Om voor die kenbaarheid te zorgen wordt artikel 122 lid 5 eveneens aangevuld. In onderdeel B wordt daar verder op ingegaan. Het ontslag uit aansprakelijkheid zal worden opgenomen in de akte van overdracht, zodat de vervreemder duidelijk kan aantonen dat hij niet langer aansprakelijk is voor de aangegane schuld. Op deze wijze wordt een duidelijke wettelijke regeling gecreëerd die voorziet in de voorwaarden waaronder een appartementseigenaar kan worden ontslagen voor de aansprakelijkheid zoals opgenomen in artikel 113 lid 5.

Artikel 113 lid 5 (nieuwe tweede volzin)

De nieuwe volzin in artikel 113 lid 5 voorziet in ontslag uit aansprakelijkheid voor de uit een lening voortvloeiende schuld van de vervreemder. Ten opzichte van de regels over schuldoverneming (6:155 BW e.v.) geldt de voorgestelde regeling als een bijzondere regeling. Reden hiervoor is dat de VvE als rechtspersoon de overeenkomst aangaat met de geldverstrekker, waarbij de vereniging volledig aansprakelijk is voor de schuld die daaruit voortvloeit. De individuele appartementseigenaren zijn slechts aansprakelijk voor het gedeelte dat hen aangaat (artikel 113 lid 5, eerste volzin). Het ligt daarom in de rede dat een geldverstrekker zijn beslissing om al dan niet de lening te verstrekken baseert op de kredietwaardigheid van de VvE – en pas in tweede instantie op de kredietwaardigheid van de individuele appartementseigenaar. Bovendien voorziet de regeling in voldoende kenbaarheid van de aansprakelijke personen en de hoogte van de schuld door de mogelijkheid van raadpleging van de eigendomsgegevens in de openbare registers. Overigens kunnen de geldverstrekker en de VvE overeenkomen dat het bestuur de geldverstrekker periodiek informeert en een opgave verstrekt van de leden van de VvE, zodat duidelijk is op wie (een deel van) de schuld kan worden verhaald. Daarmee voorziet de regeling in vergelijkbare waarborgen voor schuldeisers als die in artikel 6:155 BW zijn neergelegd ten aanzien van schuldoverneming.
In de tweede volzin van het vijfde lid wordt verwezen naar de geldlening die op grond van artikel 126 lid 3 wordt aangegaan. Overige schulden vallen buiten het bereik van artikel 113 lid 5 en zullen niet van rechtswege op de verkrijger overgaan. Voor de verdere toelichting ten aanzien van de geldlening van artikel 126 wordt verwezen naar de toelichting bij dat artikel (onderdeel D).
Met de termen «overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht» worden zowel de koper van een appartementsrecht als de erfgenaam die een appartementsrecht krijgt toebedeeld, bedoeld. Dit sluit aan bij de terminologie van artikel 122 lid 1.
Het ontslag van aansprakelijkheid vindt van rechtswege plaats zodra de overdracht of toedeling van het appartement is voltooid (door inschrijving van de akte in de openbare registers). Dit moment valt daarmee samen met het moment waarop de eigendom overgaat. Voorwaarde voor het eindigen van de aansprakelijkheid is de opgave die volgens artikel 122

lid 5 moet worden gedaan. Deze voorwaarde dient vooral ter bescherming van de verkrijger die immers belast wordt met de (gedeeltelijke) aansprakelijkheid van een uit lening voortvloeiende schuld. Daarom is het passend dat de aansprakelijkheid niet overgaat indien de verkrijgende partij niet wordt geïnformeerd. Is de informatie onjuist, doordat bijvoorbeeld een te laag bedrag is opgegeven dan zal de aansprakelijkheid slechts tot de opgegeven hoogte overgaan – daartoe strekt de bewoording «voor zover».

Artikel 113 lid 6

In het algemeen deel en in de inleidende opmerkingen bij de toelichting van onderdeel A is uiteengezet dat het «ondeelbaar kunnen maken» van geldleningen een belemmering vormt voor VvE's om een geldlening aan te gaan. Door op te nemen dat een uit een overeenkomst van lening voortvloeiende (geld)schuld voor de toepassing van leden 2 en 3 van artikel 113 telkens deelbaar is, voor zover het een geldlening betreft als bedoeld in artikel 126 lid 3, kunnen VvE's niet langer geconfronteerd worden met een dergelijke voor individuele VvE-leden bezwarende voorwaarde.
De voorgestelde wijziging sluit aan bij het uitgangspunt van artikel 6:6 BW, waaruit volgt dat een deelbare prestatie die door twee of meer schuldenaren is verschuldigd in beginsel leidt tot verbondenheid van de schuldenaren voor een gelijk deel. Een verbintenis tot betaling van een geldsom is bij uitstek een verbintenis die deelbaar is. Slechts wanneer er sprake is van een ondeelbare prestatie, volgt uit artikel 6:6 lid 2 BW dat hoofdelijke aansprakelijkheid voor het geheel ontstaat. Deze ondeelbaarheid kan voortvloeien uit de wet, gewoonte of rechtshandeling. Een opdracht tot het maken van een kunstwerk in de gezamenlijke ruimte van het appartementsgebouw is bijvoorbeeld gekoppeld aan de persoon van de kunstenaar en daarmee naar haar aard ondeelbaar, al kan bij overeenkomst anders worden overeengekomen.
Het nieuwe zesde lid merkt de schuld die voortvloeit uit de op grond van artikel 126 lid 3 aangegane geldlening voor de toepassing van leden 2 en 3 van artikel 113 telkens aan als deelbare schuld – ongeacht eventuele andersluidende bedingen in de overeenkomst van geldlening. Dit betekent dat een geldlening ten bedrage van € 100.000 ten behoeve van herstel van onvoorziene gebreken in de fundering, waarin een ondeelbaarheidsbeding is neergelegd, slechts volledig op de VvE kan worden verhaald. Heeft de VvE in het hiervoor gegeven voorbeeld 10 leden, (en bevat het reglement geen afwijkende verhouding m.b.t. de schulden) dan zijn deze leden met de VvE hoofdelijk verbonden, doch op grond van leden 5 en 6 slechts voor ieder € 10.000. In feite wordt het contractuele ondeelbaarheidsbeding omgezet in een deelbaarheidsbeding. Het is denkbaar dat geldverstrekkers ter verkrijging van meer zekerheid andere bedingen of voorwaarden stellen die eveneens een belemmering zouden kunnen opleveren voor VvE-leden. Te denken valt aan borgstellingen of schulderkenningen. In die gevallen zullen de appartementseigenaren hun medewerking moeten verlenen in aanvulling op de overeenkomst van geldlening die de VvE aangaat, zodat dergelijke bedingen of voorwaarden in de praktijk niet snel zullen worden gesteld.
Overigens dragen de voorschriften ten aanzien van het reserveren er toe bij dat geldverstrekkers meer zekerheid hebben. Door de verplichte minimum reservering worden VvE's meer kredietwaardige partijen. Ook om deze reden ligt het niet voor de hand dat geldverstrekkers behoefte hebben aan aanvullende – voor de VvE-leden bezwarende – bedingen.

Onderdeel B

Met dit onderdeel wordt artikel 122 lid 5 en 6 aangevuld om bij de overgang van de aansprakelijkheid voor de schuld voortvloeiende uit de overeenkomst van geldlening zoveel mogelijk aan te sluiten bij het geldende regime van de verplichte bijdrage aan de VvE. In de huidige praktijk zorgt de notaris dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in het derde lid genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De notaris zal hierbij op de informatie van het VvE-bestuur afgaan.
Met de in het derde lid genoemde bijdragen gaat het om de bijdragen die de appartementseigenaar aan de VvE moet doen. Dat is bijvoorbeeld de bijdrage aan het reservefonds of voor door de VvE te betalen facturen. Kort gezegd, bij de overdracht of toedeling moet de verkrijger (veelal de koper) op de hoogte worden gesteld van de bijdragen die de verkopende appartementseigenaar op de dag van overdracht schuldig is aan de VvE. De verkrijger is aansprakelijk voor de bijdragen die zijn opgenomen in die verklaring. Echter, voor de verkrijger is niet alleen van belang te weten voor welke bijdragen hij jegens de vereniging aansprakelijk wordt, maar ook voor welke schulden hij aansprakelijk wordt. Daarom wordt het vijfde lid uitgebreid. De verklaring die de notaris aan de akte van overdracht hecht, dient tevens een opgave van de schulden waarvoor die verkrijger jegens derden aansprakelijk zal zijn in te houden. Het gaat daarbij om de schulden die bedoeld zijn in artikel 113, tweede en vijfde lid. De informatievoorziening aan de verkrijger wordt hiermee verbeterd. De invoeging in de eerste volzin van het vijfde lid van «de in artikel 113, lid 2 en 5 genoemde schulden», betekent dat tevens de schuld voortvloeiende uit de overeenkomst van geldlening van artikel 126 lid 3 aan de verkrijger wordt opgegeven, voor zover het die verkrijger aangaat. Gaat het bijvoorbeeld om een schuld van € 100.000 bij een VvE met tien leden en bevat het reglement geen afwijkende verhouding, dan wordt opgave gedaan van € 10.000 aan de verkrijger als de schuld waarvoor hij – naast de VvE – aansprakelijk zal zijn.

De eerste volzin van artikel 122 lid 5 heeft betrekking op het overzicht van bijdragen en schulden. De tweede volzin van artikel 122 lid 5 heeft betrekking op de aansprakelijkheid van de verkrijger. In de tweede volzin van het vijfde lid wordt de aansprakelijkheid van de verkrijger beperkt tot het bedrag dat is opgegeven. Deze in de tweede volzin opgenomen beperking in de aansprakelijkheid geldt jegens de vereniging, en wat betreft die geldleningen tevens jegens derden. De achtergrond van deze wijziging is in de inleidende opmerkingen bij onderdeel A toegelicht. De wijziging gaat niet verder dan noodzakelijk: andere schulden jegens derden vallen buiten het bereik van het vijfde lid, tweede volzin – en van een beperking van de aansprakelijkheid jegens derden is in het geval van andere schulden dan die van geldlening geen sprake. De reden hiervoor is dat de hieraan gekoppelde beperking van aansprakelijkheid van de tweede volzin anders onredelijk kan uitpakken jegens deze schuldeisers, aangezien een onjuiste informatievoorziening vanuit de vervreemder of de VvE ertoe zou kunnen leiden dat de verhaalsmogelijkheden van deze schuldeisers onnodig worden ingeperkt.
Het zesde lid voorziet in een verbetering van de informatiepositie van de verkrijger voor wat betreft de financiële positie van de VvE. Voor de positie van de verkrijger – en in het bijzonder de koper – is bevorderlijk dat hij op de hoogte wordt gesteld van de schulden van de VvE. Hiermee kan

hij een inschatting maken over de financiële positie van de VvE – en of het bijvoorbeeld waarschijnlijk is dat er binnenkort een storting moet worden gedaan in het reservefonds of dat de VvE zal overwegen een lening aan te gaan. Voorgesteld wordt dan ook om in het zesde lid op te nemen dat de verklaring naast een opgave van de omvang van het reservefonds van de VvE een opgave van de schulden van de VvE inhoudt. Daarbij zal de notaris in de praktijk kunnen afgaan op de opgave die door het VvE-bestuur zal worden gedaan.
Wat betreft de uitvoering van de opgave van schulden wordt aangesloten bij hetgeen voor de bijdrage aan de VvE geldt. Dit betekent concreet dat indien de verkoper de hoogte van de in de verklaring vermelde bedragen betwist, de overdracht of toedeling zonder oponthoud doorgaat. Het betwiste bedrag wordt dan van de koopprijs afgehouden en in depot gesteld totdat over de hoogte van dat bedrag overeenstemming wordt bereikt of de hoogte daarvan in rechte komt vast te staan. Als het bestuur van de VvE zelf een te laag bedrag opgeeft, is de verkrijger op grond van de tweede zin van het vijfde lid slechts aansprakelijk tot het door het bestuur opgegeven bedrag. In het geval het bestuur juist een te hoog bedrag opgeeft, dan zal achteraf, als de juiste hoogte van het bedrag blijkt, verrekening met het teveel betaalde kunnen plaatsvinden. Verder ligt in de tweede zin van het vijfde lid besloten dat de verkrijger niet aansprakelijk is indien de verklaring in het geheel niet is verkregen (Kamerstukken II 2002/03, 28 614, nr. 3, blz. 5).

Onderdeel C

Volgens artikel 123 lid 1 is degene die krachtens vruchtgebruik recht heeft op gebruik van het appartementsrecht aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen, waarbij de vruchtgebruiker een regresrecht verkrijgt op de appartementseigenaar (tweede volzin van artikel 123 lid 1). Voor de in artikel 126 lid 3 opgenomen bevoegdheid tot het aangaan van een lening betekent dit dat de vruchtgebruiker aansprakelijk wordt voor de lening, maar dat hij regres heeft op de appartementseigenaar. Door een technische aanpassing in artikel 123 lid 4 wordt artikel 113 lid 5 van toepassing, waardoor de aansprakelijkheid voor de schuld voortvloeiend uit de overeenkomst van geldlening, als bedoeld in artikel 126 lid 3, ook automatisch overgaat op de opvolgende vruchtgebruiker.

Onderdeel D

Onderdeel D bevat een uitbreiding van artikel 126. Na het eerste lid worden twee leden ingevoegd waarin de invulling van het reservefonds nader wordt geconcretiseerd (lid 2) en de bevoegdheid om een lening aan te gaan wordt verduidelijkt (lid 3). Tevens wordt het vierde lid van dit artikel gewijzigd met een technische aanpassing.

Lid 2

In het nieuwe tweede lid wordt de minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds opgenomen. Het gaat daarbij om «voor bewoning bestemde gebouwen» ofwel: appartementencomplexen met woningen. In de consultatie is door de praktijk aangegeven dat in geval van bedrijfsruimtes of parkeerterreinen er geen noodzaak is tot het opnemen van een minimum jaarlijkse reservering voor het reservefonds.[33] Het betreft in die gevallen veelal professionele partijen die al vanuit het oogpunt van een adequate bedrijfsvoering zorg zullen dragen

---

[33] Vgl. de reactie van de IVBN (Vereniging voor Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

voor voldoende reserveringen voor onderhoud. Daarom is het niet nodig om de minimale jaarlijkse reservering ook voor hen te laten gelden. De verplichting tot het in stand houden van een reservefonds op grond van artikel 126 lid 1 blijft van toepassing op elke VvE.
Door gebruik van de term «met inbegrip van gebouwen die gedeeltelijk voor bewoning zijn bestemd» wordt tot uitdrukking gebracht dat ook «gemengde complexen» met zowel appartementen als bedrijfsruimtes en parkeergarages onder de reikwijdte van deze bepaling vallen.
Ook kan de situatie zich voordoen dat een gebouw met parkeergarage wordt ondergesplitst, wat bijvoorbeeld leidt tot een VvE «woningen» en een VvE «parkeergarage». In zo'n geval geldt de norm van 0,5% zowel voor de moedervereniging van eigenaars als voor de afzonderlijke verenigingen, voor zover deze binnen artikel 126 lid 2 vallen. In dit voorbeeld geldt de 0,5% voor de moedervereniging en de VvE «woningen» en niet voor de VvE «parkeergarage».[34] In de praktijk kunnen partijen afspraken maken, bijvoorbeeld in het splitsingsreglement van de moedervereniging, om de kosten evenwichtig tussen de VvE's te verdelen.
In het tweede lid worden twee keuzemogelijkheden geboden. Ten eerste kan de jaarlijkse reservering worden gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan. Daarbij geldt wel een aantal voorwaarden. Het onderhoudsplan moet voldoende actueel zijn. Daarom is de eis gesteld dat het plan ten hoogste vijf jaren oud mag zijn. Tevens moet het onderhoudsplan zijn vastgesteld door de vergadering van eigenaars. Het plan moet betrekking hebben op een periode van ten minste tien jaar. De volgende aspecten moeten zijn meegenomen in het onderhoudsplan: de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen, evenals een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Door het plan iedere vijf jaar te vernieuwen terwijl het onderhoudsplan betrekking heeft op een periode van tenminste tien jaar ontstaat een continue overzicht van het te verwachten onderhoud en de te reserveren bedragen.
Ten tweede kan de jaarlijkse reservering bestaan uit een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw. Het percentage bedraagt ten minste 0,5%. In het algemeen deel van de toelichting is reeds ingegaan op de redenen waarom het percentage is vastgesteld op 0,5%.
Met de bewoording «ten minste» wordt aangegeven dat het een minimum betreft en dat het de VvE vrijstaat om zelf een hoger percentage vast te stellen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een daartoe strekkend besluit van de vergadering van eigenaars. Er bestaat geen aanleiding om te voorzien in een wettelijke bovengrens, aangezien het niet de verwachting is dat de VvE zal besluiten om tot onnodig hoge reservering over te gaan, gelet op het feit dat de individuele appartementseigenaars zelf de reservering door middel van de bijdrage aan de VvE zullen moeten bekostigen.
Indien de vereniging ondanks de wettelijke norm niet (voldoende) heeft gereserveerd, dan kan het bestuur de individuele leden op de bijdrage aanspreken en zo nodig op grond van artikelen 113 en 126 lid 3 nakoming van de onderhoudsbijdrage vorderen bij de leden. Indien één of meer appartementseigenaars niet meewerken of zich niet verklaren bij de besluitvorming, kan zo nodig vervangende toestemming van de kantonrechter worden gevraagd, bijvoorbeeld bij het vaststellen van het onderhoudsplan of het vaststellen van de verschuldigde bijdrage.[35]
Verzuimt het bestuur om ondanks de verplichting van artikel 126 lid 2 te reserveren, dan kan dit, onder omstandigheden, leiden tot de conclusie dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur, met aansprakelijkheid van het

[34] De VvE «parkeergarage» is uiteraard nog wel verplicht om op grond van artikel 126 lid 1 te reserveren.
[35] Zie artikel 121.

bestuur als gevolg. Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat de term «reservering» ruimte laat om, naast het storten van een bedrag op een bankrekening, ook op andere wijze aan de verplichting te voldoen, bijvoorbeeld door het geven van een garantie.

Lid 3

In het nieuwe derde lid is verduidelijkt dat een VvE bevoegd is om in het kader van beheer een overeenkomst van geldlening aan te gaan en geldt voor alle VvE's, ongeacht of het gaat om een gebouw dat voor bewoning bestemd is. Deze wijziging beoogt rechtszekerheid te bieden voor zowel VvE's als geldverstrekkers. Met de term «overeenkomst van geldlening» wordt in de bepaling aangesloten bij de definitie zoals opgenomen in artikel 129 van het wetsvoorstel tot aanvulling van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C (consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening).[36] De bepalingen in deze titels kunnen overigens van toepassing zijn op de overeenkomst van geldlening, afhankelijk van wat er in de overeenkomst is geregeld. Een geldlening voor de renovatie van een appartementsgebouw waarbij hypothecaire zekerheid wordt verstrekt, kan bijvoorbeeld onder de bepalingen inzake woningkrediet vallen. Hierdoor is de kredietverstrekker onder andere gehouden bepaalde precontractuele informatie te verschaffen over de lening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de betreffende richtlijnen en implementatiewetgeving.[37]

Zoals uiteengezet in het algemeen deel van deze toelichting, blijft uitgangspunt dat een VvE in beginsel voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten gelden reserveert in het reservefonds. Een lening is ten opzichte van de reservering een aanvullende mogelijkheid. De wijziging is opgenomen in artikel 126, als nadere uitwerking dat de vereniging van eigenaars belast is met het beheer ten aanzien van de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. In het algemene deel van de toelichting is in paragraaf 2.2 ingegaan op de term «beheer» en de noodzaak om over te gaan tot verduidelijking.

In de in het derde lid opgenomen regel wordt het aan de VvE gelaten om de bevoegdheid om een geldlening aan te gaan aan nadere voorwaarden of beperkingen te onderwerpen in de besluitvorming of in de reglementen. Het reglement kan daartoe bijvoorbeeld bepalen dat «Een besluit tot het aangaan van een lening met 2/3^{e} meerderheid van het totaal aantal uitgebrachte stemmen wordt genomen». Een besluit van de vergadering zou kunnen inhouden dat de lening slechts tegen bepaalde voorwaarden mag worden aangegaan, zoals een looptijd van minimaal 10 jaar of tegen een maximaal rentepercentage, dan wel voor specifieke doeleinden. Tevens kan besloten worden in het reglement uitdrukkelijk op te nemen dat er geen leningen zullen worden aangegaan. Deze flexibiliteit is noodzakelijk om de verschillende VvE's de ruimte te bieden aan de wettelijke bevoegdheid van dit artikel een eigen invulling te geven. Tegen de achtergrond van de voorgestelde wijziging – namelijk het bieden van rechtszekerheid aan zowel VvE's als geldverstrekkers» – zullen in het reglement op te nemen voorwaarden of inperkingen zo expliciet mogelijk moeten worden verwoord. In de Modelreglementen van 1973, 1983 en

---

[36] Zie http://www.internetconsultatie.nl/consumentenkrediet.

[37] Zie richtlijn nr. 2008/48/EG van het Europees parlement en de Raad van de Europese Unie van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad (PbEU L 133/66) en Kamerstukken 2010–11 32 339, nr. 3. Zie richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34) en Kamerstukken 2015–16 34 292, nr. 3.

1992, is bijvoorbeeld opgenomen dat tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, slechts door de vergadering kan worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Een dergelijke regel zal niet voldoende zijn om de expliciete wettelijke regel uit te sluiten. Doorgaans zal een uitsluiting wel bereikt kunnen worden door direct te verwijzen naar de wettelijke bepaling of door de term «lening» te gebruiken in de bewuste regeling («Elke mogelijkheid tot het aangaan van een leenovereenkomst is uitgesloten»). Meer algemene regels, bijvoorbeeld over de totstandkoming van besluiten (bijvoorbeeld: «voor elke financiële verplichting boven de € 20.000 is een 3/4^{e} meerderheid vereist»), zijn (al) van toepassing. Het gaat telkens om leningen ten behoeve van de gedeelten die niet zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een lening mede ten behoeve van gedeelten die wel voor afzonderlijk geheel worden gebruikt is mogelijk – maar zal de medewerking vergen van alle appartementseigenaars.[38]
In de bevoegdheid van de VvE – namelijk het beheer over de gezamenlijke ruimte – zit een inhoudelijke beperking. De lening kan niet door de VvE worden aangegaan wanneer deze bijvoorbeeld strekt tot onderhoud of verbetering van de energieprestatie van een individueel appartement. Tegelijk is een lening niet reeds buiten de bevoegdheid van lid 3 gesloten wanneer een deel van de werkzaamheden plaatsvindt binnen één of meerdere afzonderlijke ruimten, bijvoorbeeld wanneer kabels of leidingen worden aangelegd ten behoeve van collectieve zonnepanelen. Doorslaggevend is niet zozeer de technische uitvoering, doch het doel van het werk waarvoor de lening wordt afgesloten. Zo zal het aanbrengen van dak- of gevelisolatie weliswaar werk op en aan de individuele appartementen vergen, maar staat buiten kijf dat deze werken ten behoeve van de gezamenlijke gedeelten van het gebouw zijn.[39] Anders ligt het als er ten behoeve van verduurzaming van bepaalde individuele appartementen dubbele beglazing wordt aangebracht. De bepaling laat onverlet dat voor gevallen waarin het doel zowel de gezamenlijke ruimtes als de afzonderlijke ruimtes betreft, een gecombineerde lening kan worden aangegaan, waarbij zowel de VvE als één of meerdere individuele appartementseigenaren partij zijn. Daarbij zal het door de VvE aangegane deel moeten zien op de gezamenlijke ruimtes.
De belangen van de leden die zich verzetten tegen een lening zijn voldoende beschermd door de bestaande wettelijke waarborgen. Er bestaat de mogelijkheid om in het (splitsings)reglement regels om te nemen omtrent de besluitvorming. Zo kan er een versterkte meerderheid worden vastgelegd. Het meest recente modelreglement uit 2006 voorziet bijvoorbeeld in een 2/3^{e} meerderheid bij het aangaan van financiële verplichtingen boven een door de algemene vergadering vastgesteld bedrag.[40] Komt een besluit in strijd met een dergelijke bepaling tot stand, dan is dit besluit vernietigbaar op grond van artikel (artikel 124 lid 2 jo

[38] Zie Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5*2008, nr. 556.
[39] Vgl. Rb. Haarlem sector kanton 20 april 2012, nr 536292 / EJ VERZ 11–162 (LJN BY6534), NFX 2012/311.
[40] Artikel 52 lid 5. Besluiten door de vergadering tot:
(...)
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

2:15 lid 1 BW). Verder zal in de besluitvorming ook zo mogelijk rekening gehouden moeten worden met de belangen van de minderheid.[41]

Lid 4

In het vierde lid is een kleine technische wijziging aangebracht, om te verduidelijken dat ook in de situatie dat nog niet appartementsrechten zijn overgedragen die twee derde deel van de stemmen vertegenwoordigen, er geen overeenkomsten voor onderhoud voor een looptijd van langer dan een jaar kunnen worden aangegaan. Deze verduidelijking komt tegemoet aan een in de praktijk levende behoefte.

Artikel II

Dit artikel geeft enkele regels van overgangsrecht en voorziet in beperkte uitgestelde werking wat betreft de vorming van het reservefonds en de lening die voor het inwerkingtreden van deze wet is afgesloten. Deze regels worden in artikel 172 van de Overgangswet nieuw burgerlijk wetboek neergelegd.
Het nieuwe zevende lid geeft VvE's nog drie jaar de tijd om de reservering aan te passen aan het wettelijke niveau. Na drie jaar geldt de norm van 0,5%. Daarmee is voldoende tijd ingeruimd voor VvE's om hun bijdrage te verhogen. De overgangstermijn geeft VvE's daarmee de mogelijkheid om de bijdrage tot het einde van de overgangstermijn geleidelijk te verhogen.
Het achtste lid voorziet in eerbiedigende werking voor leningen die tussen verenigingen van eigenaren en derden zijn afgesloten. Dit betekent dat bestaande leningen niet automatisch zullen overgaan op de verkrijger. Ook zal artikel 122 lid 5, tweede volzin, niet op «oude» leningen van toepassing zijn, zodat de aansprakelijkheid jegens derden niet op grond van die bepaling wordt beperkt. Evenmin zullen leningen waarin een «ondeelbaarheidsbeding» is opgenomen op grond van artikel 113 lid 6 deelbaar zijn. Met de thans voorziene eerbiedigende werking kan aan de hand van de datering eenvoudig worden vastgesteld welk regime van toepassing is op de lening. Dit komt de uitvoering in de praktijk ten goede en voorkomt rechtsonzekerheid ten aanzien van de vraag wie aansprakelijk is voor de reeds afgesloten lening. Ingrijpen in een al afgesloten lening kan bovendien onredelijke gevolgen voor één van de betrokken partijen.
De overige bepalingen treden onmiddellijk in werking. Een VvE kan desgewenst dus onmiddellijk na het inwerkingtreden van de regeling een lening op grond van artikel 126 lid 3 afsluiten. Reeds bestaande leningen die op grond van de bevoegdheid van beheer zijn afgesloten worden niet geraakt: de bepaling van artikel 126 lid 3 is immers een verduidelijking van de term beheer.
De informatieverplichting met betrekking tot eventuele leningen en schulden, zoals neergelegd in artikel 122, lid 5 eerste volzin en lid 6, treedt eveneens onmiddellijk in werking. Dit betekent dat de notaris vanaf het moment van inwerkingtreding verplicht is om de in artikel 122 opgenomen informatie op de aldaar bepaalde wijze te verstrekken. Bij het bepalen van het tijdstip van inwerkingtreding zal rekening worden gehouden met de tijd die de praktijk nodig heeft om aan deze verplichting te kunnen voldoen.

[41] Dit volgt uit artikel 126 jo. 2:8 BW. Vgl. Rb Noord-Holland 4 juni 2013, ECLI:NL-:RBNHO:2013:4766, r.o. 5.3.

Artikel III en Artikel IV

Deze bepalingen bevatten de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. Bij invoering zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten. Tevens wordt de Wet raadgevend referendum in acht genomen.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok